

IMPRIMA S.R.L. in AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
LONATE POZZOLO (VA)

PREMESSE

Con sentenza del Tribunale di Milano n. 649 dell'11 settembre 2025 depositata in cancellaria in data 16 settembre 2025 è stato dichiarato lo stato in insolvenza della società Imprima S.r.l..

Con decreto del 23 dicembre 2025, il Tribunale di Milano ha disposto l'apertura della amministrazione straordinaria di IMPRIMA S.r.l. ai sensi del D.Lgs. n. 270/1999.

Con decreto del 2 gennaio 2026, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha nominato Commissario Straordinario l'Avv. Simona Pavone.

Con decreto del 3 aprile 2026, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha autorizzato l'esecuzione del Programma di cessione presentato dal Commissario Straordinario che prevede, tra le altre, l'alienazione da parte di Imprima S.r.l. in a.s. (di seguito **"Imprima"** o **"Procedura"**) del complesso immobiliare sito in Lonate Pozzolo (VA), costituito da porzione di complesso industriale composto da diversi fabbricati adiacenti, e gli impianti ad esso asserviti, tramite apposite procedure di vendita, previa pubblicazione del relativo bando di gara, debitamente autorizzate, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 8 luglio 1999, n. 270, dal Ministero, sentito il Comitato di Sorveglianza.

Nelle more dello svolgimento della nuova procedura di vendita, Imprima ha ricevuto da un potenziale acquirente un'offerta irrevocabile per l'acquisto dell'immobile di proprietà, sito in Lonate Pozzolo (VA), Via Guglielmo Marconi n. 30 (di seguito **"Immobile"**) per un prezzo di € 2.950.000,00 (duemilioninovecentocinquanta/00), debitamente cauzionata per € 500.000,00 (di seguito **"Offerta di Acquisto"**), sostanzialmente in linea con il valore attribuito all'Immobile nella perizia estimativa redatta dal Prof. Arch. Stefano Stanghellini che ne ha determinato il valore in € 2.966.656,00 (duemilioninovecentosessantaseimilaseicentocinquantasei/00).

Con provvedimento emesso in data 30 giugno 2026, il Ministero, su istanza del Commissario Straordinario, visto il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza espresso in data 19 giugno 2026, ha autorizzato il Commissario Straordinario a procedere alla cessione a trattativa privata dell'Immobile previa ricerca sul mercato di eventuali offerte migliorative.

Con il presente avviso il Commissario Straordinario invita, pertanto, qualsiasi soggetto che sia interessato all'acquisto dell'Immobile a formulare offerte vincolanti migliorative rispetto all'Offerta di Acquisto, secondo le modalità, termini e condizioni di seguito descritti.

1. OGGETTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA

Oggetto del presente bando è la vendita al miglior offerente con il prezzo più alto dell'Immobile ubicato a Lonate Pozzolo (VA), tra Via Piemonte e Via Guglielmo Marconi comprensivo del depuratore in funzione e dell'impiantistica necessaria al funzionamento e alle reti industriali esistenti, nonché comprensivo della quota del 50% di un depuratore in disuso ubicato su immobile immediatamente adiacente.

La vendita avviene ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'immobile presenta le difformità urbanistiche, edilizie e catastali analiticamente descritte nella Relazione Tecnica Integrata e nella Perizia di Stima redatte dal Prof. Arch. Stefano Stanghellini, disponibili per la consultazione nella Virtual Data Room.

I costi e gli oneri correlati alla bonifica e allo smaltimento delle eventuali coperture contenenti materiali in cemento amianto (ETERNIT) sono a carico esclusivo dell'acquirente, così come quelli per lo smaltimento della quota del 50% del depuratore in disuso e alle relative componenti impiantistiche.

Gli offerenti potranno acquisire il dettaglio dei suddetti costi visionabili attraverso i documenti inseriti nella data room.

L'acquirente /aggiudicatario dovrà garantire tempi di finalizzazione e conclusione dell'operazione di vendita il più possibile rapidi.

2. MODALITA' E CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI VENDITA E PER L'AGGIUDICAZIONE

Le offerte dovranno essere migliorative rispetto all'Offerta di Acquisto e pertanto dovranno prevedere, a pena di inammissibilità, un prezzo di acquisto dell'Immobile sito in Lonate Pozzolo (VA), Via Guglielmo Marconi n. 30 (oltre la previsione del pagamento delle relative imposte) superiore a € 2.950.000,00 (duemilioninovecentocinquanta/00).

Non sono ammesse offerte di acquisto per soggetti terzi o persone da nominare o in veste di fiduciari.

A pena di inammissibilità, le offerte di acquisto dovranno essere garantite da una cauzione a favore di Imprima pari al 17% del prezzo offerto. La cauzione potrà essere escussa, anche a titolo di liquidazione di penale, in caso di inadempimento agli obblighi derivanti dall'offerta di acquisto.

La cauzione potrà essere costituita, alternativamente, tramite:

- (a) una o più garanzie autonome a prima richiesta emesse da una banca italiana in favore di Imprima. Tali garanzie (i) dovranno essere soggette alla legge italiana e non potranno prevedere la competenza di un foro non italiano; (ii) dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alle eccezioni di cui agli articoli 1945 e 1957 del codice civile, l'operatività della garanzia medesima con pagamento entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di Imprima, rimossa ogni eccezione; (iii) dovranno avere una scadenza non anteriore a 3 (tre) mesi dalla data di presentazione dell'offerta di acquisto vincolante;
- (b) uno o più assegni circolari non trasferibili intestati ad Imprima S.r.l. in a.s..

Le cauzioni saranno restituite all'aggiudicatario, contestualmente al ricevimento da parte di Imprima del pagamento dell'intero prezzo di vendita e, agli altri offerenti, entro i 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla conclusione del contratto di trasferimento con altro offerente ovvero entro i 10 (dieci) giorni lavorativi successivi alla decisione del Commissario Straordinario di non procedere all'aggiudicazione dell'Immobile.

In seduta pubblica, dinnanzi alla presenza di un Notaio, in caso di ricezione di offerte di acquisto vincolanti migliorative validamente presentate, il Commissario Straordinario chiederà all'offerente di presentare rilanci non inferiori a € 10.000,00 (diecimila/00) sul prezzo più alto offerto (a condizione che il rappresentante dell'offerente presente alla seduta pubblica abbia i necessari poteri, anche al fine di adeguare contestualmente la cauzione con assegno bancario). Il soggetto che ha proposto l'Offerta di Acquisto, ferma la cauzione già versata, dovrà ripresentare offerta nei termini e secondo le modalità di cui al presente Avviso e sarà invitato alla seduta pubblica ove potrà proporre eventuali rilanci.

In caso di mancata ricezione di offerte vincolanti di acquisto migliorative validamente presentate e/o rilanci, il Commissario Straordinario avverte sin d'ora che procederà a trattativa privata con il soggetto che ha presentato la migliore offerta di acquisto, previa accettazione incondizionata delle disposizioni di cui all'Avviso di Vendita.

2.1 Modalità di presentazione delle offerte

I soggetti interessati possono presentare offerte in busta chiusa sigillata da consegnare a mano, ovvero tramite corriere o posta, assumendosi tuttavia in questi due casi l'offerente il rischio della mancata consegna nei termini - entro e non oltre le ore 12.00 (ora italiana) del giorno **4 agosto 2026** presso lo studio del Dott. Gabriella Quatraro, Notaio in (20122) Milano, Piazza Velasca n. 4, all'attenzione del

Commissario Straordinario di Imprima S.r.l. in a.s., recante all'esterno la dicitura "*Vendita Immobile Lonate Pozzolo Imprima in a.s. — Offerta – RISERVATO E CONFIDENZIALE – NON APRIRE*".

La busta dovrà contenere l'offerta di acquisto vincolante - siglata in ogni pagina e sottoscritta per esteso in calce dal rappresentante legale o da un procuratore, debitamente autorizzato – redatta in conformità al modello pubblicato sul sito internet <https://amministrazionestraordinariaimprima.it/> e contenente, a pena di esclusione, le dichiarazioni e gli impegni previsti in tale modello.

All'offerta di acquisto vincolante dovranno essere allegati:

- (a) l'originale della/e garanzia/e bancaria/e ovvero l'originale degli assegni circolari intestati ad Imprima (restando inteso che l'eventuale aggiudicazione sarà comunque subordinata alla verifica, anche successiva, della regolarità della cauzione prestata); e
- (b) l'originale/copia autenticata dell'atto di conferimento dei poteri al legale rappresentante/procuratore del soggetto offerente per la presentazione dell'offerta di acquisto vincolante e per partecipare ad eventuali rilanci, anche ai fini della contestuale integrazione della cauzione.

Le offerte di acquisto vincolanti non dovranno contenere termini e/o ulteriori condizioni espresse o implicite né, in via meramente esemplificativa, potranno essere subordinate ad alcuna ulteriore attività di *due diligence* o a qualsiasi finanziamento o ad altri eventi, autorizzazioni o approvazioni societarie.

L'offerta dovrà essere vincolante, valida, efficace ed irrevocabile sino per almeno 3 (tre) mesi dalla sua presentazione.

Il prezzo offerto per l'acquisto dell'Immobile e dovrà essere indicato sia in cifre che in lettere, con l'avvertenza che in caso di discordanza prevarrà il valore espresso in lettere.

Ove la cauzione non dovesse corrispondere al valore indicato nell'offerta di acquisto, prevarrà il valore desumibile dalla cauzione prestata.

Le offerte di acquisto vincolanti (e i documenti ad esse allegati) dovranno essere redatti in lingua italiana.

2.2 Esame delle offerte di acquisto

L'esame delle offerte di acquisto vincolanti avverrà a partire dalle ore 16:00 (ora italiana) del **5 agosto 2026** alla presenza del Commissario Straordinario (o di un loro delegato) e di un Notaio, presso lo studio di quest'ultimo in (20122) Milano, Piazza Velasca n. 4. Alla seduta potranno partecipare non più di n. 2 rappresentanti di ciascun offerente, previa comunicazione dei rispettivi nominativi entro le ore 12.00 (ora italiana) del giorno 5 agosto 2026 al seguente indirizzo imprima.as12025trib.milano@pecamministrazionestraordinaria.it. Il Notaio incaricato redigerà apposito verbale di ricezione e di apertura delle buste.

Nel corso della seduta pubblica, il Commissario Straordinario potrà richiedere agli offerenti eventuali chiarimenti ed integrazioni.

In caso di ricezione di offerte, validamente presentate, migliorative dell'Offerta di Acquisto, il Commissario Straordinario, nel corso della seduta pubblica, chiederà agli offerenti di presentare rilanci sul prezzo più alto offerto (a condizione che il rappresentante dell'offerente presente alla seduta pubblica abbia i necessari poteri, anche al fine della integrazione della cauzione).

I rilanci dovranno essere non inferiori di € 10.000,00 (diecimila) e garantiti da assegni bancari, tratti dagli offerenti su banca italiana o estera, aventi un importo pari al 10% della differenza tra il prezzo proposto nell'offerta presentata ed il prezzo di aggiudicazione proposto in sede di rilancio. Anche il soggetto che ha proposto l'Offerta di Acquisto sarà invitato alla seduta pubblica e potrà proporre, in ogni caso, eventuali

rilanci.

In caso di mancata ricezione di offerte migliorative validamente presentate e/o rilanci, il Commissario Straordinario avverte sin d'ora che procederà a trattativa privata con il soggetto che ha presentato l'Offerta di Acquisto, al quale potrà essere richiesto anche di presentare un rilancio sul prezzo offerto.

La migliore offerta si intenderà accettata da Imprima solo a seguito dell'eventuale relativa comunicazione scritta da parte di Imprima.

Resta inteso che le offerte perderanno la loro efficacia solo a seguito della scadenza del termine in esse previsto o allo scadere del più breve termine che verrà eventualmente comunicato per iscritto da parte di Imprima e che, pertanto, l'avvenuta accettazione di altra offerta da parte di Imprima prima del termine di cui sopra non comporterà la perdita di efficacia delle altre offerte presentate. In ogni caso, qualora per qualsivoglia motivo e ragione, non sia possibile addivenire al trasferimento dell'Immobile all'offerente selezionato, resterà impregiudicata la facoltà da parte di Imprima di aggiudicare l'Immobile alla seconda migliore offerta vincolante pervenuta (e così a seguire alle successive offerte vincolanti pervenute, se del caso).

La stipula del contratto di compravendita avverrà, all'esito dell'esame delle offerte, nel giorno e presso la sede che sarà tempestivamente comunicata all'aggiudicatario da Imprima, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla seduta pubblica.

L'atto di compravendita sarà stipulato a ministero del Notaio indicato da Imprima.

Il prezzo dovrà essere integralmente pagato dall'acquirente ad Imprima, in un'unica soluzione, entro la data di stipula dell'atto di compravendita.

Fatta esclusivamente eccezione per la garanzia per l'evizione e per le dichiarazioni da rendersi ai fini della validità dell'atto in forza delle norme imperative applicabili, il Commissario Straordinario non presterà alcuna dichiarazione o garanzia in relazione alla compravendita dell'Immobile, ad eventuali vizi o difetti, anche occulti, o mancanza di qualità dell'Immobile stesso. L'Immobile è ceduto a corpo e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come "visto e piaciuto".

La Procedura si impegna, tramite impresa qualificata, a provvedere al regolare smaltimento dei rifiuti e residui dei prodotti chimici di qualsiasi tipo eventualmente presenti nell'Immobile, da effettuarsi nel più breve tempo possibile successivamente all'atto di compravendita. Eventuali macchinari presenti nell'Immobile al momento dell'atto di compravendita saranno asportati dalla Procedura, tramite impresa qualificata, entro 8 mesi dalla stipula del suddetto atto di compravendita.

La cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli avverrà secondo le modalità e termini di legge applicabili.

Tutte le imposte e le spese della compravendita saranno a carico dell'acquirente.

Tutti gli oneri fiscali, notarili, amministrativi, urbanistici, edilizi e catastali connessi al trasferimento del bene saranno integralmente a carico dell'acquirente.

3. VIRTUAL DATA ROOM

I soggetti interessati, su richiesta da formulare a mezzo posta elettronica all'indirizzo imprima.as12025trib.milano@pecamministrazionestraordinaria.it, saranno ammessi alla *virtual data room* relativa all'Immobile (la "**Virtual Data Room**") che sarà accessibile dalla data di pubblicazione del presente avviso sino alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte vincolanti, previa sottoscrizione dell'accordo di riservatezza fornito da Imprima.

Al fine di consentire agli offerenti l'esperimento di una adeguata due diligence nella suddetta Virtual Data Room confluiranno i seguenti documenti:

1. Sentenza di Dichiarazione di insolvenza n. 649/2025 del 16.09.2025 emessa dal Tribunale Civile di Milano, Sez. II^;
2. Decreto di apertura della procedura di amministrazione straordinaria ex art. L. n. 270/99 30del 23.12.2025;
3. Decreto Ministeriale di nomina del Commissario Straordinario del 2.01.2026;
4. Decreto Ministeriale autorizzazione all'esecuzione del programma di cessione del 3 aprile 2026;
5. Relazione Tecnica Integrata sulla situazione urbanistica e catastale del complesso produttivo in oggetto del 3 marzo 2026 a firma del Prof. Arch Stefano Stanghellini;
6. Relazione di stima del valore di mercato e del valore di liquidazione del complesso produttivo in oggetto del 2 aprile 2026 a firma del Prof. Arch Stefano Stanghellini;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Relazione notarile ventennale;
9. Titoli di provenienza degli immobili;
10. Stima dei costi individuati sub 1..

4. RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Qualora i soggetti interessati desiderino ricevere chiarimenti e/o informazioni in relazione alla presente procedura di vendita potranno richiederli inviando apposita richiesta entro e non oltre le ore 12.00 (ora italiana) del giorno 31 luglio 2026, esclusivamente a mezzo posta elettronica, all'indirizzo imprima.as12025trib.milano@pecamministrazionestraordinaria.it, indicando quale oggetto "*chiarimenti su procedura di vendita Immobile Lonate Pozzolo*".

Il Commissario Straordinario (o soggetto da essi delegato), con l'assistenza dei propri *advisors*, provvederanno ad inviare i chiarimenti e/o le informazioni richieste, ove ciò non arrechi pregiudizio alla riservatezza degli offerenti, entro e non oltre il termine delle ore 18.00 (ora italiana) del 3 agosto 2026.

5. NON VINCOLATIVITÀ

La pubblicazione del presente Avviso e la ricezione di offerte di acquisto vincolanti non comportano per il Commissario Straordinario alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei soggetti interessati né, per tali soggetti, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di Imprima e/o del Commissario Straordinario (incluse commissioni di intermediazione o di consulenza) a qualsiasi titolo.

Dalla pubblicazione del presente Avviso e dalla ricezione delle offerte di acquisto, non discende, in capo al Commissario Straordinario, alcun obbligo di espletamento o di completamento della procedura di cessione. Le offerte di acquisto non determinano l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura di alienazione.

Il Commissario Straordinario si riserva ogni decisione in merito alla procedura di alienazione, inclusa la facoltà di recedere in qualsiasi momento da quest'ultima, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa; di sospendere, interrompere o modificare i termini e/o le condizioni della procedura di vendita o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò i soggetti interessati possano avanzare nei confronti del Commissario Straordinario e/o Imprima alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo o qualsivoglia altra pretesa ad alcun titolo.

Il presente Avviso non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice Civile.

Il Commissario Straordinario e/o Imprima non potranno essere considerati responsabili per i costi sostenuti dai soggetti interessati per la partecipazione alla procedura di vendita.

Nel corso della procedura di alienazione i soggetti interessati dovranno comunque tenere comportamenti ispirati al pieno rispetto dei principi di correttezza e di buona fede.

6. ULTERIORI DISPOSIZIONI

Ogni determinazione in ordine al presente Avviso, alla procedura di cessione ed alla conseguente stipula del contratto di cessione dell'Immobile è condizionata ed in ogni caso soggetta al potere autorizzativo del Ministero e al previo parere del Comitato di Sorveglianza.

Resta inteso che il Commissario Straordinario e/o Imprima, fatta esclusivamente eccezione per la garanzia per l'evizione e per le dichiarazioni edilizie-urbanistiche obbligatorie per legge ai fini dell'alienabilità dei beni immobili, non presteranno alcuna ulteriore dichiarazione e/o garanzia in relazione all'Immobile ed alla consistenza patrimoniale, finanziaria e reddituale di Imprima e/o dei beni e rapporti giuridici delle medesime, ad eventuali vizi o difetti, anche occulti, o mancanze di qualità, e oneri su di essi gravanti, procedendo l'acquirente all'acquisto dell'Immobile nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come "*visto e piaciuto*".

Il Commissario Straordinario non sarà responsabile della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o della documentazione fornite.

Gli *advisors* e i consulenti del Commissario Straordinario non assumono alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati che, mediante la sottoscrizione del presente Avviso, dichiarano di esonerarli espressamente da ogni e qualsiasi responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avanzare in relazione all'attività dai medesimi svolta in favore del Commissario Straordinario.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e del Regolamento UE GDPR. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti dei soggetti interessati e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla presente dismissione, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento sarà Imprima, nei confronti della quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003.

Il presente Avviso e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente Avviso, alla sua interpretazione, validità ed efficacia sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

Bulgarograsso (CO), 3 luglio 2026

Il Commissario Straordinario

avv. Simona Pavone